

**ÜBERSCHLÄGIGE UMWELTPRÜFUNG  
GEM. BAUGB § 13 / § 13A  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 44/2019  
LIDL-MARKT SCHÜTZENSTRASSE  
FLURSTÜCKE 78I UND 915, FLUR 14  
STADT LUCKENWALDE**

**ENTWURF**

**Auftraggeber:**

LIDL VERTRIEBS-GMBH & CO. KG  
An der Anhalter Bahn 4  
14979 Großbeeren

**Bebauungsplanung:**

CONSILIUM GMBH  
Haubachstraße 40  
10585 Berlin

**Landschaftsplanung:**

BÜRO HACKENBERG  
Belziger Straße 25  
10823 Berlin  
Tel.: 030 – 863 975 44  
Mail: buero-hackenberg@t-online.de

22.08.2019

# INHALT

Seite

## I EINLEITUNG

I A	KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	4
I B	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN DARGESTELLTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DER ART WIE DIESE ZIELE BEI DER AUFSTELLUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN	6

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7

2 A	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	7
2 A 1	SCHUTZGUT MENSCH	7
2 A 2	SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER	7
2 A 3	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	7
2 A 4	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	8
2 A 5	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	8
2 A 6	SCHUTZGUT BODEN	8
2 A 7	SCHUTZGUT WASSER	9
2 A 8	SCHUTZGUT FLÄCHE	9
2 A 9	WECHSELWIRKUNGEN	9
2 A 10	ZUSAMMENFASSUNG	9
2 B	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
2 B 1	SCHUTZGUT MENSCH	10
2 B 2	SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER	10
2 B 3	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	10
2 B 4	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	10
2 B 5	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	11
2 B 6	SCHUTZGUT BODEN	11
2 B 7	SCHUTZGUT WASSER	11
2 B 8	SCHUTZGUT FLÄCHE	11
2 B 9	WECHSELWIRKUNGEN	11
2 B 10	ZUSAMMENFASSUNG	11

2 C	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	12
2 C 1	SCHUTZGUT MENSCH	12
2 C 2	SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER	12
2 C 3	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	12
2 C 4	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	13
2 C 5	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	13
2 C 6	SCHUTZGUT BODEN	13
2 C 7	SCHUTZGUT WASSER	13
2 C 8	SCHUTZGUT FLÄCHE	13
2 C 9	WECHSELWIRKUNGEN	13
2 C 10	ZUSAMMENFASSUNG	13

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN** **14**

3 A	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN, HINWEIS AUF TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLLENDE KENNNTNISSE	14
3 B	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	14

#### **PFLANZLISTEN ALS EMPFEHLUNG**

#### **LITERATURVERZEICHNIS**

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

#### **TABELLENVERZEICHNIS**

#### **ANHANG**

## I EINLEITUNG

### I A KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Im März 2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44/2019 und zur Umsetzung des Planvorhabens „Lidl-Markt Schützenstraße“ gefasst. Ziel ist der Abriss des bestehenden Lebensmittelmarktes und der Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche sowie der Ergänzung um einen Drogeriefachmarkt.

Auf Grund der Lage und der geringen Größe des Geltungsbereichs von knapp 1,56 ha wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren gem. §13 a behandelt werden. Die Umweltprüfung kann daher als überschlägige Prüfung erfolgen, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die Prüfung hat zum Ziel, grünordnerische Belange zu konkretisieren und Festsetzungsvorschläge zu formulieren.

Mit der überschlägigen Prüfung werden die gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gemäß den §§ 13ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 6ff BbgNatSchAG im Verfahren bestimmen zu können.

Die vorliegende überschlägige Prüfung beinhaltet die Beschreibung des B-Plans, eine Bestandsanalyse von Natur und Landschaft, um die landschaftsökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen einzuschätzen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen durch Umsetzung des B-Plans ausreichend bewerten zu können. Als Ergebnis werden geeignete Schutz-, Vermeidungs-/Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet.

#### Städtebauliche Kennwerte

Fläche	m <sup>2</sup>	GRZ	m <sup>2</sup> beanspruchte Grundfläche
<b>Gesamtfläche B-Plan 44/2019</b>	<b>15.600</b>		
<b>Versiegelung</b>			
SO	15.600	0,8	12.480
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO		0,1	1.560
<b>Versiegelung gesamt (maximal)</b>			<b>14.040</b>

Tab.1: Städtebauliche Kennwerte

## Grünordnerische Festsetzungen gem. BauGB § 9 Absatz 1

### Nr. 20 Schutz, Pflege, Entwicklung

1. Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind vorhandene Bäume zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gem. Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Begründung: Die Einzelbaumfestsetzungen beziehen sich auf ortsbildprägende Groß-Bäume. Mit der Pflanzenliste soll sichergestellt werden, dass entsprechende Baumarten als Ersatz gepflanzt werden. Die Pflanzenliste ist nicht abschließend und kann daher nur empfehlende Funktion haben.

2. Im Sondergebiet SO1 und SO2 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen.

Begründung: Es soll ein Minimum an Wasser- und Luftaustausch zur Bewahrung der Bodenfunktionen sichergestellt werden.

3. Im Sondergebiet SO1 und SO2 ist das von Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und zu versickern.

Begründung: Mit der Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden und damit die belebte Bodenschicht soll die Anreicherung des Grundwassers mit gereinigtem Wasser gesichert werden.

### Nr. 25 Bäume, Sträucher, Bepflanzungen

4. Für Pflanzungen außerhalb der Erschließungsanlagen und der versiegelten Bodenflächen sind Bäume der Pflanzenliste 2 sowie Sträucher der Pflanzenliste 3 zu verwenden.

Begründung: Mit der Pflanzenliste soll sichergestellt werden, dass heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Pflanzenliste ist nicht abschließend und kann daher nur empfehlende Funktion haben.

5. Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind Dachflächen extensiv mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur zu begrünen, der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Neigung von Dächern darf maximal 5° betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Begründung: Die Dachbegrünung soll den Verlust von Staudenfluren ausgleichen und als Minderung des Oberflächenabflusses dienen. Um den Biotoptyp Staudenflur auszugleichen muss eine Kräuter-Gräser-Sedum-Flur hergestellt werden, nach FLL ist hierzu ein Substrataufbau von min. 10 cm erforderlich. Gemäß Entwässerungskonzept ist ein Abflussbeiwert von 0,4 C<sub>s</sub> erforderlich. Gemäß FLL ist dies nur bei Dachneigungen bis max. 5° möglich.

### Durchführung:

Alle aus der überschlägigen Umweltprüfung in den Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen sowie die weiteren oben aufgeführten vertraglichen Verpflichtungen sind Zug um Zug mit den Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung durchzuführen. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenlisten empfohlen.

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel das Gebäude nutzen. Durch geeignete Maßnahmen ist einerseits zu vermeiden, dass Tiere in den Gebäuden eingeschlossen werden; andererseits sollen quartier- bzw. brutplatzgeeignete Strukturen nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden können. Der Abriss sollte möglichst im Winter erfolgen. Bei Gebäuden mit Winterquartierpotenzial ist die konfliktärmste Zeit der Spätherbst, wenn die Brutperiode der Vögel beendet ist.

## I B DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN DARGESTELLTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DER ART WIE DIESE ZIELE BEI DER AUFSTELLUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Die folgenden Gesetze, Pläne / Programme und Hinweise haben in der Bewertung besondere Beachtung gefunden. Die genannten Ziele sollen durch die Grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt werden.

### BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG), 2019

Gemäß BNatSchG § 1 Abs. 1 sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass:

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

### BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchAG), 2016

Das BbgNatSchAG macht keine gesonderten Aussagen bzgl. der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege (§1 BNatSchG). Es gelten die Regelungen gem. BNatSchG.

### BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG), 2017

Das BBodSchG nennt den Grundsatz der Sicherung und/oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Demnach sollen Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden.

### WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG), 2018

Die Grundsätze des WHG sind wie folgt:

Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

### BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BbgWG), 2017

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.

### SCHUTZGEBIETE

Entlang der Schützenstraße sind einige Wohnhäuser als Baudenkmale eingetragen. Die Eiche auf dem bestehenden Parkplatz ist als Naturdenkmal eingetragen. Südlich der Schützenstraße sowie nördlich der Siedlungsgrenze sind Bodendenkmale früherer Besiedlung vorhanden. Östlich der Bebauung an der Schützenstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide an. Bis auf die Eich werden die genannten Kultur- und Sachgüter vom Planvorhaben nicht berührt und daher hier nicht weiter betrachtet.

### BAUMSCHUTZVERORDNUNG TELTOW-FLÄMING (BaumSchVO TF), 2013

Gemäß BaumSchVO TF sind im Wesentlichen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 130 cm Stammhöhe geschützt. Ausnahmen bilden abgestorbene Bäume, Obstbäume, Weiden und Pappeln. Die Beseitigung eines nach BaumSchVO geschützten Baumes ist Ausgleichspflichtig. Die Höhe des Ausgleichs wird gem. Anlage 1 zur BaumSchVO nach dem Wert des gefälltten Baumes ermittelt, dieser setzt sich zusammen aus Stammumfang, Baumart, Habitus und Vitalität. Als Ersatz sind Bäume mind. in der Qualität Stammumfang 12-14, mDb, 2xv zu pflanzen.

## 2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2 A BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Das B-Plan-Gebiet mit einer Flächengröße von ca. 1,56 ha liegt im nördlichen Stadtgebiet von Luckenwalde im Landkreis Teltow-Fläming zwischen der Schützenstraße im Osten und der Potsdamer Straße im Westen. In der Umgebung befinden sich überwiegend Einzelhandelsnutzungen und Wohnbebauung. Im Norden grenzt das Gelände des DRK-Krankenhauses an. Die naturräumliche Einheit ist „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“, hier die Luckenwalder Heide.

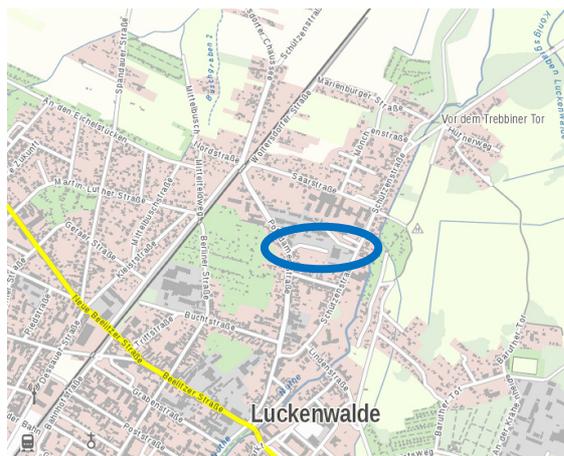
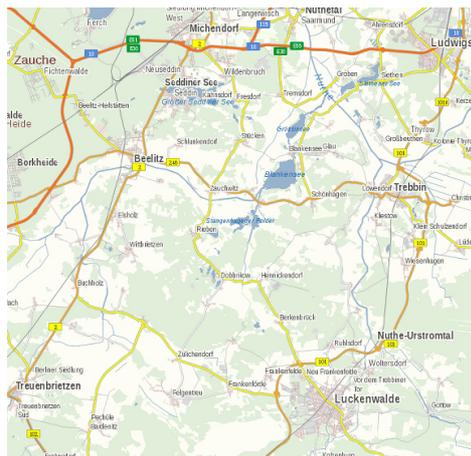


Abb. 1: Lage im Raum

#### 2 A 1 Schutzgut Mensch

Luckenwalde wird im LEP HR als Mittelzentrum festgeschrieben, hier soll Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sichergestellt werden. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde sieht den Standort als Bereich Nahversorgungsanlage Schützenstraße vor. Auf dem östlichen Teil des Grundstücks befindet sich derzeit ein Lidl-Markt, der westliche Teil ist als Brachfläche ungenutzt. Die Umgebung ist geprägt durch Wohnen und Gewerbe. Weder das Plangebiet selbst noch die nähere Umgebung sind Teil des Fläming-Skates oder anderer überregionaler Freizeitangebote. Nach dem Prinzip der Innenentwicklung ist der Standort für eine Erweiterung der Nahversorgung geeignet.

#### 2 A 2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entlang der Schützenstraße stehen einige Wohnhäuser als Baudenkmale unter Schutz. Die Eiche auf dem Lidl-Parkplatz ist unter der Nummer 358-B0881 als Naturdenkmal eingetragen. Südlich der Schützenstraße sowie nördlich der Siedlungsgrenze sind Bodendenkmale früherer Besiedlung vorhanden. Östlich der Bebauung an der Schützenstraße grenzt das Landschaftsschutzgebiet Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide an. Die Stadt Luckenwalde ist geprägt durch die langjährige Historie als Industriestadt. Der westliche Teil des Plangrundstücks war ehemals Teil des nordwestlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Bis auf die Eiche werden die genannten Kultur- und Sachgüter vom Planvorhaben nicht berührt und daher hier nicht weiter betrachtet.

#### 2 A 3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet teilt sich in zwei Teilbereiche: Zum einen der derzeit mit dem Lidl-Markt inkl. Parkplatz genutzte Ostteil, zum anderen das brachliegende ehemalige Gewerbegebiet. Auf der Gewerbebrache haben sich auf den großflächig versiegelten Flächen auf der Westhälfte ruderales Staudenfluren entwickelt, auf den unbefestigten Flächen Gebüsch aus überwiegend heimischen Baumarten. Einige Einzelbäume gliedern die Fläche. Die Flächen sind teilweise vermüllt.

## Pflanzen

Von einem Vorkommen besonders geschützter Pflanzen oder Biotope im Plangebiet ist nicht auszugehen. Im Plangebiet sind derzeit 35 Einzelbäume vorhanden, die nach der Baumschutzsatzung des Landkreises Teltow-Fläming zu bewerten und zu kompensieren sind.

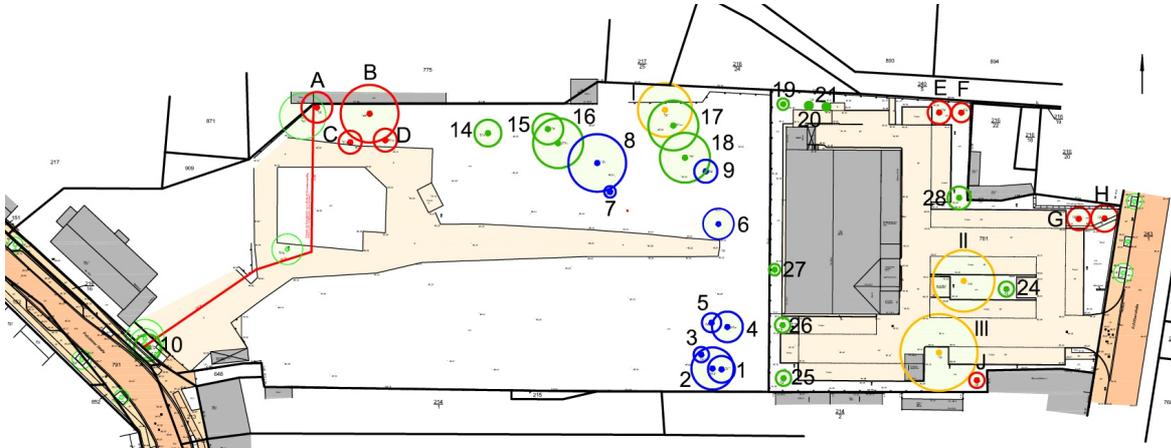


Abb. 2: Lageplan Einzelbäume

Die Liste der Einzelbäume ist als Anlage beigefügt.

## Tiere

Bzgl. der Tierarten wird ebenfalls nicht vom Vorkommen besonders geschützter Arten ausgegangen. Dies liegt auch an der offensichtlich hohen Frequentierung der Brachfläche durch Hunde. Bzgl. der Brutvögel ist von einer ubiquitären Gemeinschaft auszugehen, die auch auf den angrenzenden Grün- und Gartenflächen ausreichend Habitatpotential findet. Grundsätzlich bietet die Ruderalflur jedoch hohes Potential für Falter und Insekten, deren Population allgemein als rückläufig gilt.

## 2 A 4 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich sind die klimatischen Verhältnisse bereits eingeschränkt. Die Schützenstraße ist gem. Landschaftsrahmenplan (LRP) durch verkehrsbedingte Emissionen belastet.

## 2 A 5 Schutzgut Landschaft

Die Stadt Luckenwalde ist laut LRP eine Stadt mittlerer bis hoher Erlebniswirksamkeit. Die umgebenden Landschaften sind strukturarm. Die direkte Umgebung ist geprägt von Einzelhandelsnutzungen und mehrgeschossiger Wohnbebauung. Sichtachsen sind nicht vorhanden. Der brachliegende teils vermüllte Grundstücksteil an der Potsdamer Straße beeinträchtigt das Ortsbild durch fehlen stadträumlich gliedernder Strukturen.

## 2 A 6 Schutzgut Boden

Das zu untersuchende Grundstück liegt im Siedlungsbereich der Stadt Luckenwalde. Die Flächen sind stark anthropogen geprägt, zum einen durch den Lidl-Markt mit Parkplatz, zum anderen durch Versiegelungen und Aufschüttungen im westlichen Plangebiet. Ein spezifischer Altlastenverdacht besteht laut Gutachten nicht, jedoch muss auf Grund der Nutzungsart mit Verunreinigungen durch Schwermetalle, MKW und PAK gerechnet werden. Für einen Eintrag in die gewachsenen Schichten gibt es keine Hinweise. Da von einem Austausch des Bodens im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ausgegangen wird, werden laut Gutachten keine gesonderten Maßnahmen erforderlich. Der Versiegelungsgrad liegt derzeit bei ca. 75 % (befestigte Flächen und Schuttflächen). Auch die übrigen Flächen sind zumindest mittelstark beeinträchtigt.

## 2 A 7 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundwassergefährdung und einem hohen Grundwasserstand, jedoch nicht im Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserneubildungsrate ist mittel. Da es laut Altlastenuntersuchung keine Hinweise für den Eintrag von gefährdenden Stoffen gibt, wird das Grundwasser als weitgehend unbelastet eingestuft. Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht betroffen und werden daher nicht weiter behandelt.

## 2 A 8 Schutzgut Fläche

Grundsätzlich soll der Flächenverbrauch für Bauvorhaben so gering wie möglich gehalten werden. Es gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Da im Bestand bereits Flächen in Anspruch genommen sind, ist der Wert des Schutzgutes als mittel einzustufen.

## 2 A 9 Wechselwirkungen

Die oben genannten Schutzgüter bilden untereinander ein Wirkungsgefüge, dessen Qualität und Funktionalität bewertet werden soll. Insbesondere ist auf diese Wechselbeziehung einzugehen, um nicht durch isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter eventuelle kumulative Auswirkungen zu übersehen.

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist der Wechselwirkung Boden/Wasser eine hohe Bedeutung zuzuschreiben. Die starke anthropogene Beeinträchtigung führt hier zu einer Minderung der Wertigkeit im Bestand. Die Lage im Siedlungsbereich in Verbindung mit der geplanten Nahversorgung bildet eine Wechselwirkung zwischen Mensch und Landschaftsbild. Die derzeit nicht nutzbare Brache mindert die Qualität der Wechselwirkung. Als weitere Wechselwirkung sind die Beziehungen zwischen Fauna und Flora zu nennen die sich gegenseitig bedingen. Hier ist die Bestandssituation im Bereich der Brache auf Grund der vorhandenen Vegetationszusammensetzung als günstig einzustufen.

## 2 A 10 Zusammenfassung

Für das Plangebiet gibt es keine besonderen Schutzkriterien mit Ausnahme des Baumdenkmals. Umliegende Schutzgebiete und Denkmale werden vom Planvorhaben nicht betroffen. Die Lage im Siedlungsbereich und die übergeordneten Planungen sehen eine Entwicklung gemäß Planentwurf vor. Das Gebiet ist stark anthropogen beeinflusst und die Brachfläche stellt zudem eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Mögliche Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter werden im folgenden Kapitel untersucht.

## 2 B PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Bewertung des Planfalls erfolgt überschlägig, da der B-Plan nach §13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird. Minderungsmaßnahmen in Bezug auf Eingriffe werden bereits in diesem Kapitel berücksichtigt, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im folgenden Kapitel.

### 2 B 1 Schutzgut Mensch

Durch den B-Plan wird die Entwicklung eines Teils der Nahversorgungsanlage Schützenstraße vorbereitet. Dies stellt keinen Eingriff in das Wohnumfeld dar. Die Durchwegung von der Potsdamer Straße zur Schützenstraße bleibt erhalten bzw. wird erst durch die Umsetzung des Plans ermöglicht. Insgesamt stellt der B-Plan eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch dar.

Für Eingriffe durch Immissionen auf Grund erhöhten Verkehrsaufkommens ist eine Kompensation erforderlich.

### 2 B 2 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Der Erhalt der denkmalgeschützten Eiche wird festgesetzt, weitere Kultur- und Sachgüter sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

### 2 B 3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit dem B-Plan wird der Verlust von ruderalen Strukturen vorbereitet sowie die Fällung von Einzelbäumen. Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar.

#### Pflanzen

Bei den auf der brach liegenden Fläche vorhandenen Biotopstrukturen handelt es sich um ruderale Strukturen die durch Offenlassen der Gewerbeflächen entstanden sind. Sie haben keinen hohen Biotopwert.

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Einen hohen Biotop-Wert haben die vorhandenen Einzelbäume, die für das Planvorhaben überwiegend gefällt werden müssen. Von den vorhandenen 35 Einzelbäumen sind 24 nach BaumSchVO geschützt. Mindernd wirkt sich die Festsetzung zum Erhalt von drei Bäumen aus. Gemäß vorliegendem Entwurf können weitere drei Bäume im Bereich der Flächen für Stellplätze und 6 im übrigen Plangebiet erhalten werden, was ebenfalls als Minderung gewertet wird.

Es verbleibt der Verlust von 12 Bäumen, der gem. BaumSchVO kompensiert werden muss.

#### Tiere

Struktur, Lage und Größe der Ruderalbiotope schränken den Wert für die Flora ein, haben aber eine mittlere Wertigkeit für die Fauna (Insekten, Schmetterlinge und Käfer). Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung mindert den Eingriff angemessen.

Es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

### 2 B 4 Schutzgut Luft und Klima

Mit dem B-Plan wird die zusätzliche Versiegelung von Flächen vorbereitet, dies führt zu einer lokalen Erwärmung. Mit den Festsetzungen extensive Dachbegrünung und Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden wird der Eingriff kompensiert.

Es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

## 2 B 5 Schutzgut Landschaft

Mit Umsetzung des B-Plans wird die Brachfläche im Westteil des Plangebietes verschwinden. Dies stellt eine Verbesserung des Ortsbildes dar, da eine geordnete Struktur entsteht. Da die Baugrenzen sowohl von der Potsdamer als auch von der Schützenstraße zurückgesetzt sind, ist auch keine Beeinträchtigung des Straßenzugbildes mit teilweise geschützten Gebäuden zu erwarten. Mit der Festsetzung der Gebäudeoberkante auf 54,3 m über NHN und damit auf ca. 8 m passt sich der Plan im Maß der Nutzung in die Umgebung ein, die Dachbegrünung mindert optische Beeinträchtigungen für Anwohner. Mit den geplanten Baumpflanzungen und Vegetationsflächen wird die Stellplatzanlage gefasst und gegliedert, die westliche Zufahrt wird eingebettet.

Es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

## 2 B 6 Schutzgut Boden

Die Umsetzung des B-Plans bedeutet die zusätzliche Versiegelung von ca. 2.300 m<sup>2</sup> mittelstark anthropogen beeinträchtigter Flächen. Zur Minderung des Eingriffs wird die Anlage von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt. Das Entwässerungsgutachten sieht zur Versickerung des Niederschlagswassers die Anlage von Mulden vor, damit ist die Pflege und Offenhaltung dieser Flächen gesichert, was ebenfalls als Minderung bewertet wird.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung handelt, ist keine weitere Kompensation erforderlich.

## 2 B 7 Schutzgut Wasser

Auch beim Schutzgut Wasser besteht der Eingriff in der Versiegelung von Flächen. Die Anlage von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie die Anlage einer extensiven Dachbegrünung werden als mindernde Maßnahmen bewertet. Zudem werden durch die Umsetzung des Plans möglicherweise belastete Auffüllungen beseitigt. Das Entwässerungskonzept sieht die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor, womit die Grundwasseranreicherung gesichert ist.

Es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

## 2 B 8 Schutzgut Fläche

Mit dem B-Plan wird die Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet. Die geplante Bebauung entspricht dem vorhandenen Umfeld. Außerdem wurde die Überbauung der Fläche auf eine GRZ von 0,9 reduziert, was den Eingriff mindert.

Es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

## 2 B 9 Wechselwirkungen

Mit den oben genannten Minderungsmaßnahmen werden auch die Eingriffe bzgl. der Wechselwirkungen gemindert. Es verbleibt die erforderliche Kompensation für den Verlust von Einzelbäumen.

## 2 B 10 Zusammenfassung

Mit der Umsetzung des B-Plans werden Eingriffe in den Bestand vorbereitet. Durch die geplanten Festsetzungen werden die Eingriffe in die Schutzgüter überwiegend soweit gemindert, dass keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich sind. Es verbleibt die Kompensation der Auswirkungen durch das gestiegene Verkehrsaufkommen sowie die Kompensation des Verlustes von Einzelbäumen.

## 2 C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß Verursacherprinzip sind nach § 15 BNatSchG vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgleich und Ersatz nach dem Naturschutzgesetz stellen auf einen funktionellen und einen räumlichen Bezug ab. Der räumliche Zusammenhang wurde durch den § 200 a BauGB gelockert.

Folgende Maßnahmen leiten sich aus den Grünfestsetzungen ab:

### Minimierung

- M1: Festsetzung zum Erhalt von Bäumen 3 Stück
- M2: Anlage einer extensiven Dachbegrünung
- M3: Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- M4: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden

### Ausgleich

- A1: Errichten einer Lärmschutzwand und Einhausung der Anlieferung

Gemäß Gestaltungsentwurf können drei Einzelbäume erhalten werden, die Pflanzung von ca. 32 Bäumen ist geplant. Zur überschlägigen Ermittlung der Kompensation des Verlustes von Einzelbäumen soll der Entwurf in die Bewertung einfließen, auch wenn es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

## 2 C 1 Schutzgut Mensch

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen durch Immissionen werden die Errichtung einer Lärmschutzwand sowie die Einhausung der Anlieferung festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen ist der verbliebene Eingriff kompensiert.

## 2 C 2 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

## 2 C 3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Pflanzen

Nach den beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibt lediglich die Kompensation des Verlustes von 12 Einzelbäumen nach BaumSchVO. Es wird gemäß der Anlage 1 zur BaumSchVO TF davon ausgegangen, dass für jeden gefälltten Baum überschlägig ca. 2 Bäume in der Qualität Stammumfang 12-14, mDb, 2xv zu pflanzen sind. Das wären 24 Bäume. Gemäß Entwurfsplan ist die Pflanzung von 32 Bäumen vorgesehen, womit der Eingriff über-kompensiert wäre. Die geplante Stückzahl und Anordnung ist zu begrüßen, um eine größtmögliche Überschilderung befestigter Flächen zu erreichen um der lokalen Erwärmung entgegenzuwirken.

Wieviele Bäume konkret mit den Baumaßnahmen gefällt werden müssen, ergibt sich im Zuge des Bauantragsverfahrens anhand genauer Bestimmung der Schadstufen im Fällantrag. Im Antragsverfahren ist die genaue Anzahl der zu pflanzenden Bäume zu ermitteln, ggf. müssen weitere Bäume gepflanzt werden. Gemäß Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg ist die Stückzahl von Ersatzpflanzungen durch eine Erhöhung der zu pflanzenden Qualität möglich. In der Umsetzung ist mit dem Landkreis zu klären, ob das im konkreten Fall möglich ist.

### Tiere

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### 2 C 4 Schutzgut Luft und Klima

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### 2 C 5 Schutzgut Landschaft

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### 2 C 6 Schutzgut Boden

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### 2 C 7 Schutzgut Wasser

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### 2 C 8 Schutzgut Fläche

Der Eingriff wurde angemessen minimiert, es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### 2 C 9 Wechselwirkungen

Mit den oben genannten Maßnahmen werden auch die Eingriffe in Wechselwirkungen angemessen kompensiert.

#### 2 C 10 Zusammenfassung

Mit der Umsetzung des B-Plans werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die aber durch Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Die Siedlungs- und Innenentwicklung als übergeordnete Ziele sind zudem höher zu bewerten.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3 A BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN, HINWEIS AUF TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE**

Bei der Aufstellung von B-Plänen nach § 13a BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach §§2 und 2a BauGB. Daher wurde hier nur eine überschlägige Umweltprüfung vorgenommen.

Die Beurteilung der Eingriffe bzgl. Flora und Fauna erfolgte auf Grundlage der faunistischen Untersuchungen.

Die Ziele und Grundsätze der einschlägigen Fachgesetze werden bei der Ermittlung des Ausgleichs-Erfordernis berücksichtigt.

#### **3 B ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 44/2019 bereitet den Abriss des bestehenden Lebensmittelmarktes und den Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche sowie der Ergänzung um einen Drogeriefachmarkt vor. Mit der Umsetzung des B-Plans werden Ziele der übergeordneten Planungen umgesetzt. Die bei der Umsetzung erfolgenden Eingriffe in den Naturhaushalt können zum überwiegenden Teil kompensiert werden.

Die nicht im Plangebiet zu kompensierenden Eingriffe stehen dem wichtigen Ziel der Innenentwicklung gegenüber. An dieser Stelle ist die Innenentwicklung über die Belange des Naturhaushaltes zu stellen, zumal die verbleibenden Eingriffe sich in Grenzen halten.

## PFLANZENLISTEN ALS EMPFEHLUNG

### Pflanzliste 1 - Laubbäume

Qualität: min. Stammumfang 12-14, mDb, 2xv

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata

### Pflanzliste 2 - Laubbäume

Qualität: min. Stammumfang 12-14, mDb, 2xv

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Obstgehölze	in Arten und Sorten,
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula pendula

### Pflanzliste 3 – Sträucher

Qualität: Heister min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-150 cm

Sträucher min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuss	Corylus avellana
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

## LITERATURVERZEICHNIS

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) 13.05.2019

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), 25.01.2016

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), 27.09.2017

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), 04.12.2018

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), 04.12.2017

Baumschutzverordnung Teltow-Fläming (BaumSchVO TF), 10.12.2013

Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (LRP), 17.11.2010

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro), 2001

Baunutzungsverordnung (Bau NVO), 21.11.2017

Baugesetzbuch (Bau GB), 03.11.2017

CONSILIUM, Begründung zum Bebauungsplan 44/2019, Stand Entwurf 2019

ANALYTECH, Altlastengutachten, 27.04.2018

ANALYTECH, Baugrundgutachten, 14.05.2018

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage im Raum

Abb. 2: Lageplan Einzelbäume

**Seite**

7

8

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab.1: Städtebauliche Kennwerte

**Seite**

4